

5

תאריך עידכון: 1.8.02

1

מרחב תכנון מקומי נתניה מחוז מרכז

תכנית מתאר מס' נת/ 555 / 10

10-2002 - שטחי לתכנית מתאר נת/ 400 / 7, נת/ 100 / ש/ 1, נת/ במ/ 555 / א

ותכנית מפורטת נת/ מק/ 555 / א / 2

תכנית	התקבל ביום
1.9.02	40/555
מס' תכנית	מס' תיק

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
נתקבל
תיק מס'

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אשר
1.11.02
28
מיועדת מס'
מנהל מרכז
מנהל מרכז

1. מחוז : המרכז
2. נפה : השרון
3. עיר : נתניה
4. גוש : 8272

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' (מ) 10/555
התכנית מאושרת מכח
אגודת מוסדות קהילתיים קרית צאנז
רח' דברי חיים 5, קרית צאנז נתניה
טל. 8616116-09

5. חלקי חלקות מגוש: 163, 161, 159 / 45 (ע"פי נת/ במ/ 555)
- מגרש:

6. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל דרך פ"ת 88 תל אביב
7. היוזם: אגודת מוסדות קהילתיים קרית צאנז

8. מגיש התכנית: רח' דברי חיים 5, קרית צאנז נתניה טל. 8616116-09

9. עורך התכנית: אדר' סטרו גבי את גטניו רחל בע"מ רח' אוסישקין 40 נתניה טל. 8627402-09, 8821540-09 ת.ז. 1723748 מס' רשיון 22254

אדר' וינטראוב דן
ת.ד. 8816 א. תעשייה ק. ספיר נתניה
טל. 09-8855684
ת.ז. 5452290 מס' רשיון 35111

10. שטח התכנית: 5.219 דונם

11. גבולות התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול

12. מסמכי התכנית: א. 7 דפים הכוללים טבלת זכויות והוראות בניה, (להלן: "התקנון").
 ב. תשריט בק.מ. 1:250, 1:1250, 1:17000 (להלן: התשריט).
 ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:2500, 1:200 (להלן: נספח בינוי מס' 1).
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
13. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות הוראות התכניות נת/ 400 / 7, לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן וכן נת/ 100 / ש 1, נת/ במ/ 555 / א, נת/ מק/ 555 / א / 2 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות קיימות, יהיו הוראות תכנית זו עדיפות.
14. מטרות התכנית: א. פינוי והריסת מבנה מסוכן אחד מתוך 5 בניינים קיימים בחלקה והקמת מבנה חדש במקומו תוך ריכוז התוס' בבנין החדש.
 ב. תוספת שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות לבנין י' במגרש 45.
 ג. תוספת יח"ד מ -26 ל- 58 יח"ד.
 ד. הגדלת מס' קומות מ 3-4 ל- 7 קומות + חדרים בגג.
 ה. קביעת הוראות בניה.
15. הוראות בניה: א. זכויות והוראות הבניה והשינוי לתכ' תקפות יחולו על בנין י' שבתשריט בלבד.
 ב. גובה המבנה, שטח הבניה, מס' יחידות הדיור המכסימלי, קווי הבנין, מס' הקומות והמרווחים המותרים בצדדים יהיו כפי שמפורט בטבלת הזכויות ובתשריט.
 ג. בקומה א' (קומת הקרקע) יבנו 10 יח"ד בנות 2, 3, ו- 4 חדרים ובקומות ב'- ז' יבנו 48 יח"ד בנות 3 ו- 4 חדרים.
 ד. יותרו יציאות לגג (לדירות הגג בלבד) בשטח של עד 50 מ"ר ליחידה, וזאת בתוספת לזכויות המותרות בבנין.

ה. סוכות יובלטו בצדדים כך שהמרווחים המינימליים בין קצה הסוכה לבנין שממול לא יקטן מ- 2.20 מ'.

ו. על כל שאר הבנינים שבתחום התכנית יחולו הוראות נת/ במ/ 555 / א' ונת/ מק/ 555 / א / 2 על תיקוניהם.

ז. יותר שימוש בחומרי גמר קשיחים בלבד, המוכחים כעמידים לאורך שנים הן בגימור קירות חוץ והן בחדרי המדרגות ובמדרגות עצמן.

ח. יוקמו 2 מחסנים לדיירים בקומת הקרקע בשטח שלא יפחת מ 30 מ"ר נטו לכל כניסה.

16. הוראות מיוחדות: מס' יחידות דיור הקבוע בתכנית משקף את מלא הקיבולת האפשרית של המתחם, הן ביחס לצפיפות דיור ראויה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור לפיכך, הקלה במס' יחידות דיור תחשב כסטיה ניכרת כמשמעותה בתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, תשל"ז)

17. חניה: א. החניה תהיה בהתאם לתקן-החניה המפורט בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 וכן בהתאם לתכנית מתאר נת/ 400 / 7 / 87 - חניה.

ב. מותר יהיה לסמן חניה בתחום אזור ובחניה תהיה רשות מעבר לכל עפ"י נת/ 555 / א.

18. תנאים למתן היתר: א. הועדה המקומית רשאית שלא להוציא היתר בניה בתחום התכנית, עד שתאושרנה תכניות תשתית לאזורים בהם מבוקש ההיתר.

ב. הריסת המבנה הקיים כפי שמסומן בתשריט.

ג. חר"ד של יועץ מעליות לענין כמות, מיקום, גודל וסוג המעליות.

ד. לא יפתחו חלונות זה מול זה ישירות באגפי הבנין הפונים זה לזה במרחק של פחות מ- 5 מ'.

ה. אישור תכנית ניקוז ע"י רשות הניקוז המקומית.

ו. רישום הערת אזהרה בטאבו לענין המחסנים המשותפים.

התכנית נערכה על רקע נת' 555 / א'.

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אשורה הסופי של התכנית.

הועדה תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החזק

19. רישום שטחים:

20. שלבי בצוע :

21. היטל השבחה:

טבלת זכויות בניה

מצב קיים עפ"י נח/ במ/ 555 / א, עפ"י נח/ מק/ 555 / א/ 2

הערות	קוי בנין				מ"ר יר"ד מכסמלי למגרש	מספר הקומות	שטח בניה מירבי בכל הקומות מ"ר	הבנין	שטח המגרש	מספר מגרש	סימון בתשריט	האזור
	אדרי	קדמי דומי	קדמי צפוני	קוי בנין								
קווי הבנין הם ע"פ נח/מק/ 555 / א/ 2	מרווח מינימלי בין הבנינים לא יקטן מ- 2.80 מ'	0	0	0	26	4-3 ק' על קרקע	2038	י'	5219	45	כתום מותרת כחה	מגורים מיוחד
		0	0	0	14	4-3 ק' על קרקע	1850	יד'				
		0	0	0	12	ק' ע"ע 3	1414	כא'				
		0	0	0	12	ק' ע"ע 3	1657	כב'				
		0	0	0	12	ק' ע"ע 3	1414	כג'				
					76		8373					סה"כ

מצב מוצע

הערות	קוי בנין למבנים (הערה א)			מס' יחיד מכוני למגש	מספר הקומות	שטח בניה		הבנין	שטח המגורש	מספר מגורש	סימון ברתשיריט	האזור
	צדדי	קדמי דרומי	קדמי צפוני			שטח מירבי בכל הקומות במ"ד	עיקרי					
א. קווי הבנין הם כ"פ	**	0	0	58	7 ק' על קרקע + בנייה על הגג	750 מ"ד	7990	י'	5219	45	כתום מותחם כהה	מגורים מיוחד
ב. שטחי הסוכות (מרפסות) לא יכללו במנין השטחים ושטחן לא יגדל מ-12 מ"ר ליחידה	*	0	0	14	4-3 ק' על קרקע	1850 *	1414	י"ד *				
ג. עפ"י נספח הבנין נספח מס' 1		0	0	12	3 ק' ע"ע	1657	1414	כ"ב *				
		0	0	12	3 ק' ע"ע 7 ק' על קרקע	1414		כ"ג *				
				108		14325						סח"כ

* בנינים יד, כא', כב', כג' - זכויות וחוראות הבניה עפ"י נת' במ/ 555 / א ונת/מק/ 555 / א / 2 / בנינים
 * * תותר הבלטת סוכות (מרפסות) 2.20 מ' מעבר לקו גבול הבנין כל עוד ישמר מרווח מינימלי של 2.8 מ' בין הבנינים.
 * * 750 מ"ר שטחי שדות (ממ"ד, ממ"ק, מדרגות, מעליות ופירים) הכוללים 60 מ"ד נטו ל 2 מחסנים משותפים .

חתימות:

אגודת מוסדות קהילתיים
* קרית שאנן *

בעלי הקרקע:

אגודת מוסדות קהילתיים
* קרית שאנן *

היוזמים:

אגודת מוסדות קהילתיים
* קרית שאנן *

מגישי התכנית:

אד"ט טמרי גבי
תת-בניין 40 נתניה
אוסף שטח 40 נתניה
25.111

עורכי התכנית:

משרד הפנים
מנהל התכנון
האגף לתוכניות מקומיות ומפורטות

תאריך: 21.1.02

לכבוד

המנהל הכללי

לשכת תכנון מחוז מרכז

הנדון: תוכנית מס' 10/555

שלום רב,

התוכנית נבדקה בשלב ההפקדה להלן הערותי:

1. להצטרף הס' 10 (אזור הקווי) בנספח הב' -
רקו' ב'.

לידיעתך ולטיפולך לעת מתן תוקף

בברכה
ברוך ניני


הקריה רח' קפלן 2 ת.ד. 6158 ירושלים 91061 טל: 02-6701561